Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Skjerstadveien 5, 0378 OSLO

OSLO kommune

gnr. 32, bnr. 567

Andelsnummer 81

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 **Rapportdato:** 31.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21421-1310 **Referansenummer:** QG6569

Foretak: Boligtilstand AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig

Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

1. etasje i halvpart av horisontaldelt tomannsbolig i borettslag.

Merk: Brukte/eldre boliger skiller seg fra nye i byggemetoder og materialer. Tid, bruk og vær forårsaker slitasje – selv etter oppussing. Eldre boliger har høyere risiko for skjulte feil som kan føre til kostnader, og som ikke nødvendigvis oppdages ved en slik rapport.

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Tomannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasje og biloppstillingsplass foran garasje.
Parkeringsplasser er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett, heldekkende teppe og heltre gulvbord.
- Vegger: Sparklet og malte overflater. Malt panel.
- Himling: Sparklet og malte overflater. Malt panel.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

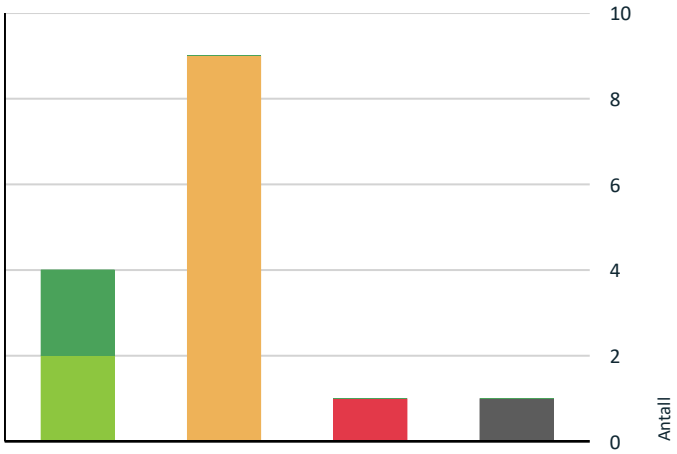
Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Sammendrag av boligens tilstand

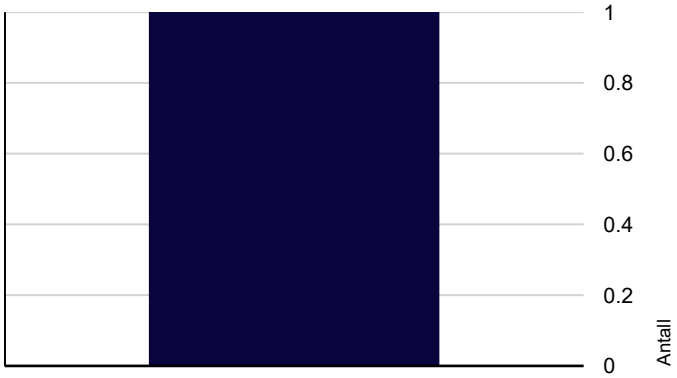
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1951

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2023 og 2010.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Dører

Type: Entrédør i tre. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2023.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Entrédørem har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Entrédøren er ikke brannklassifisert.
Kostnader tilknyttet utskiftning bør påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Stein på mark.
Størrelse: ca. 9 m². Gangsti med stein er ikke oppmålt.
Himmelretning: Vest.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Rekkverk er ikke aktuelt, da nivåforskjeller er lavere enn 0,5 meter.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er visuelt registrert skjevheter og ujevnheter..
Dette kan tyde på bevegelser i grunn. Forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning mot grunnmur, terrasse inkludert terreng bør justeres.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Tilstandsrapport

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Alder: Badet er av eldre dato.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Vegger: Fliser.
Himling: Plater/glass.
Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Sluk, membran og tettesjikt:
Sluktype: Plastsluk. Hjelpesluk i dusjsone.
Membran: Kan ikke konstateres.
Alder: Ukjent, av eldre dato.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Innredning: Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv, dusj i badekar, servant og klosett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Ventilasjon:
Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Mangler.

Tilstandsrapport

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Som følge av alder og avvik beskrevet i punktene under er en samlet tilstandsgrad 3 tildelt:
Overflater:
- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Det er skruehull i veggen som ikke er tettet.
Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Det er stedvis målt svakt motfall i rommet. Dersom en lekkasje oppstår, kan avviket føre til en fuktskade. Forholdet bør derfor utbedres.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Sluk, membran og tettesjikt:
- Sluket ligger tett inntil veggen (mindre enn 300 mm).
Nær plassering gjør det vanskeligere å få helt tett overgang mellom gulv og vegg. Tettheten kan imidlertid ikke undersøkes visuelt.

- Membranen kan ikke konstateres, og det foreligger ikke dokumentasjon.
Tatt alder med i betraktning er det usikkerhet rundt membran da badet er fra en tid hvor krav til membran normalt sett ikke tilfredsstiller dagens krav.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

Sanitær:
- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Ventilasjon:
- Det er ingen luftespalte under døren eller annen tilluftåpning.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: Bak dusjsonen - fra toalettrom.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Alder på innredning: Ifølge eier fra ca. 2010.
Produsent innredning: Kvik og IKEA.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Klosett.

Oppdriftsventilasjon med ventil i himling.
Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele tomannsboligen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig,

men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og toalettrom. Ventilator i kjøkken med avtrekk til kanal.
Tilluft: Via friskluftsventil i kjøkken og ett soverom.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

- Det er installert elektrisk vifte (ventilator) på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift.
Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre boenheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter.
Produksjonsår: 2023.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: plassert i rom med sluk.
Plassering: Felles vaskerom.
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Type sikringer: Automatsikringer.

Ledningsnett: Skjult og åpent ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for utbedring av avvik etter kontroll.

Tilstandsrapport

Se samsvarserklæring for detaljert info.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av anleggets alder, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler er montert i himling.
Boligen har vannslange under kjøkkenvasken.
Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Bygninger på eiendommen

Halvpart av dobbeltgarasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

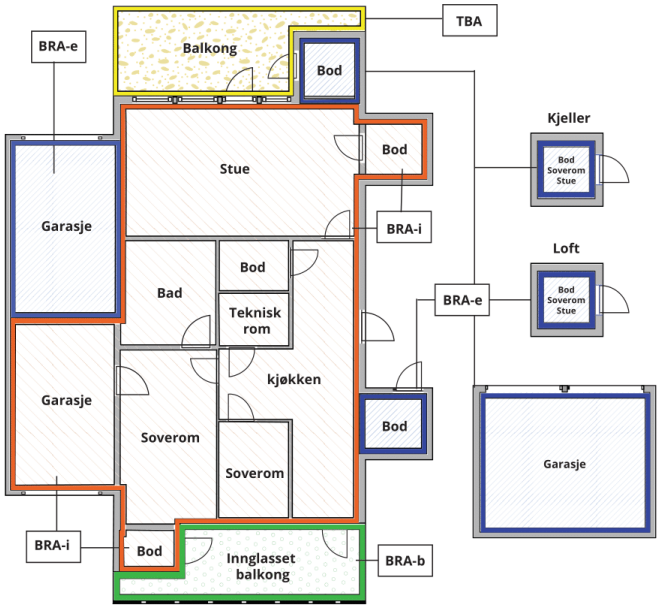
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		15		15	
1. Etasje	107			107	9
Loft					
SUM	**107**	**15**			**9**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod, Ekstern bod	
1. Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue		
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Loftsboden er ikke målbar i sin helhet på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 35 kvm. Loftet har ingen synlig skiller og deles med nabo, loftet er omtrentlig oppmålt på grunn av lagring.
En kjellerbod er ikke målbar i sin helhet på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 15 kvm.
For øvrig har kjellerboder henholdsvis måleverdig areal på ca. 3 kvm, 4 kvm og 8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det mangler brannsertifisering av entrédøren.

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:
2023: Etterisolert stue på innsiden. Byttet terrassedøren og ett vindu. Nye innvendige veggoverflater i stue.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Halvpart av dobbeltgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	107	0
Halvpart av dobbeltgarasje	0	17

Kommentar	
Tomannsbolig	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	567		0	73502.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skjerstadveien 5

Hjemmelshaver
Husebygrenda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HUSEBYGRENDA BORETTSLAG	970984712			Fackrell Justin Wynford Andrew

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
81

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at bygningen er registrert under byantikvarens gule liste i kulturminnesøk. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Det betyr at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer. At en eiendom står på Gul liste, betyr ikke automatisk at alle endringer er forbudt, men fasadeendringer er søknadspliktig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1953

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	27.08.2025		Fremvist		Nei
Eier	28.08.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	28.08.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging

Forutsetninger

forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Egenerklæring

Skjerstadveien 5, 0378 OSLO

09 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skjerstadveien 5	Skjerstadveien 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte sammen med partner i 2008 Etter skilsmisse kjøpte jeg ut hennes andel i 2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 2008

Jeg kjøpte sammen med partner i 2008
Etter skilsmisse kjøpte jeg ut hennes andel i 2011

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Fackrell, Justin Wynford

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av ny vegglampe på bad (+ lysbrytter)

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker'n Majorstua AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Maling av huset. Ordnet av borettslaget som en del av periodisk vedlikehold. Kan dokumenteres gjennom borettslaget

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ordnet av borettslaget

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2016

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt tak (både på huset og påbygg), ordnet av borettslaget. Kan dokumenteres gjennom borettslaget

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KB Blikk

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2010

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etterisolering (Paroc Løsull sprøytet inn fra utsiden) - alle eksterne vegger

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk Husisolering AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Noen naboer i borettslaget har snakket om fuktighetsproblemer som kan oppstå i kjeller

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I veldig vått perioder har noen vann kommet inn i kjelleren i "sykkelboden" (rommet på nordvest hjørnet av huset). Dette tror jeg er pga dårlig drenering fra takrenner/nedløp på påbygget. Montering av en forlengelse av nedløpsrøret (med en fleksibel slanger) i våren 2025 ser ut til å ha løst problemet.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2025

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Forlengelse av utløpsrør fra takrenner på påbygg med en fleksibel plast rør. Installasjon av løvfanger på 2 nedløpsrør.

8.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.2.2 **Årstall**

2022

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etterisolering av gulvet på soverom 1 fra undersiden (i sykkelboden). I tillegg ble det montert ny tak i sykkelboden.

8.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Abkvailtetsbygg AS

8.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sikringsskap trippet flere ganger på en uke i 2024. Jeg bestilte feilsøking av elektriker (Elektriker'n Majorstua) June 2024, de fant ikke noe feil.

Noen spotlights på kjøkkenet (over benken, ved siden av komfyret) fungerer ikke, det ser ut som brytteren ikke fungere.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sjekk av elektriske anlegg (el-sjekk) og utført tiltak for de "MÅ" punktene identifisert. 1 Oppdatere kursfortegnelse. 2 Montere kapsling /endestykke på strømskin 3 Feste løs stikkontakt over benk 4 Skifte lampe i bad 5 Feilsøke/tilkoble jordforbindelse til stikkontakter i lysarmatur over benk

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker'n Majorstua

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2016

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lysbryter på bad, el-kontroll og tiltak

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrikern Majorstua

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2014

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Div el arbeid på kjøkken: stikkontakt ovn

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Røa elektriske

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2010

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Div el (stikkontakt osv)

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Røa elektriske

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet VVB med ny smart OSO VVB

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Harald Larsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen sprekker i fuget mellom noen fliser på badet. Ikke noen tiltak.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny peis/pipe i 2010

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noen rotter i borettslaget, men ikke som jeg kjenner til øverst på Skjerstadveien Borettslaget bruker Rentokil siden April 2025 andre steder i Husebygrenda, men ikke som jeg kjenner til øverst på Skjerstadveien.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2011 Målte på 4 rom (soverom1 2 3 + stua)
Årsmiddel: 35, 42, 32, 41 Bq/m3 (mot strålevernets anbefalinger tiltaksgrense er 100 Bq/m3)

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Fackrell, Justin Wynford Andrew	**2025-09-09**

Identification

bankID Fackrell, Justin Wynford Andrew

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Fackrell, Justin Wynford Andrew	09/09-2025 11:55:45	BANKID

NORIAN

Meglerhuset Ullevålsveien AS
Ullevålsveien 113
0359OSLO

Deres ref.: 76250039
Vår ref.: 544-1-81/9196
Dato: 04.09.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Husebygrenda Borettslag.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Husebygrenda Borettslag**
Organisasjonsnummer:	970984712
Gårds- og bruksnummer:	32 / 567
Seksjons-/andelsnummer:	81
Adresse:	Skjerstadveien 10, 0378 OSLO
Eier/medeier:	Fackrell, Justin Wynford Andrew

FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt A-konto	378,00
Bredbånd	209,00
Felleskostnader	4 297,00
Riks-TV med Smartboks	298,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 182,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 169 789**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 15 205

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Lån - OBOS Banken
Lånenummer:	9820.85.40300
Rest lånebeløp:	25 000 000,00
Innfrielsedato:	30.03.2055
Rente type:	5,64%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	9820.85.40300
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5,64%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 212 236,66**
Innfrielseslån:	30.03.2055

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Borettslaget har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Ja.
Utleie:	Se vedtektene for nærmere bestemmelser om utleie.
Forsikring:	Fremtind Forsikring AS Polisenummer 22256082 og 22256249
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser for dyrehold.
Parkering:	Ukjent for forretningsfører, ta kontakt med styret.
Internett/TV:	Borettslaget har kollektiv avtale om TV med RiksTV og kollektiv avtale om bredbånd med Lynet Internett AS.
Sikringsordning:	Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetaling av felleskostnader.

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 04.09.2025:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Lisa Karin Kristine Loven
Epost:	styrelederhg@gmail.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

HUSEBYGRENDA BORETTSLAG



GENERALFORSAMLING 2025

14.05.2025 kl.19.00

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2025

Det innkalles med dette til generalforsamling (GF) i Husebygrenda borettslag **onsdag 14. mai. Kl 19:00** Det vises til egen epost til alle beboere, samt Facebook om gjennomføring. Til behandling:

Contents

Contents

1 Konstituering 4
1.1 Opptak ved navnefortegnelse 4
1.2 Valg av referent og to personer til å undertegne protokollen 4
1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt 4
2 Styrets Årsmelding for 2024 4
2.1 Tillitsvalgte i 2024/2025 4
2.2 Arten av virksomheten og hvordan den drives 4
2.3 Styrets arbeid 4
2.4 Beboerboken 5
2.5 Arrangementer 5
2.5.1 Dugnader 5
2.5.2 Feiring 75 år og arkivgruppen 5
2.6 Skog/ trær 5
2.7 Bruken av barnehagen / grendehuset 6
2.8 Vedlikehold 6
2.9 Vannledninger og soilrør 7
2.10 Helse, miljø og sikkerhet/internkontroll 7
2.11 Område og miljø 7
2.11.1 Fellesområder 7
2.11.2 Skadedyr 8
2.11.3 Redegjørelse for arbeidsmiljø og ytre miljø 8
2.12 Ureglementerte tiltak 8
3 Økonomi og Boligforhold 9
3.1 Framleie 9
3.2 Andelsoverdragelser 9
3.3 Bredbånd og kart 9
3.4 Hjemmesider 9
3.5 Regnskap 2024 9
3.6 Likviditet og gjeldsforhold 10

3.7 Budsjett 2025 og langsiktig likviditetsplan 11
4 Avstemningssaker..... 12
4.1 Innkomne saker fra beboere..... 12
4.2 Valg av styremedlemmer og PAU 12

1 Konstituering

1.1 Opptak ved navnefortegnelse

1.2 Valg av referent og to personer til å undertegne protokollen

1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2 Styrets Årsmelding for 2024

2.1 Tillitsvalgte i 2024/2025

Styret

Leder	Kim Christensen	T	Skjerstadveien 3
Styremedlem	Heid Iren Haugerud	T	Husebygrenda 8B
”	Lisa Lovén	R	Husebygrenda 6A
”	Vibeke Walther	R	Husebygrenda 7 B
”	Andreas Dahlberg	T	Skjerstadveien 10

Varamedlemmer

Vara	Maja Tofteng	T	Sørkedalsveien 129

Plan- og arkitekturutvalget (PAU)

Leder	Thomas Løvdahl	T	Sørkedalsveien 139

Flaggmester

Edvard Haugerud Kjørstad	T	Husebygrenda 8B

Brøyteansvarlig

Lui Lokøy	T	Husebygrenda 10

Valgkomité

Medlem	Janne Herstad	R	Husebygrenda 9 D
Medlem	Siri Lorentzen	R	Husebygrenda 16 A

2.2 Arten av virksomheten og hvordan den drives

Virksomheten består av forvaltning og daglig drift av lagets 97 boenheter og fellesarealer i Husebygrenda i Oslo. Virksomheten er organisert etter de bestemmelser som følger av burettslagslova, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for, andelseierne.

2.3 Styrets arbeid

Det ble holdt 11 styremøter i perioden.

Styret har i perioden håndtert et normalt tilfang av mindre beboersaker. Av større oppgaver har vi blant annet jobbet med reforhandling av diverse avtaler, vurdering av skog og nødvendig felling av trær.

2.4 Beboerboken

Vi minner som vanlig om at man i Beboerboka vil finne alt av gjeldende reguleringer og retningslinjer for Husebygrenda, samt forhåndsgodkjente tegninger av de ulike utbyggingsalternativene PBE/BYA har godkjent. Søknadskriterier for de ulike endringene er også beskrevet. Vi oppfordrer alle andelseiere til å sette seg inn i beboerboken da de aller fleste spørsmål er besvart og forklart der.

2.5 Arrangementer

2.5.1 Dugnader

Det ble i 2024 gjennomført to dugnader med svært godt oppmøte. Dette er viktig for å holde orden i vår flotte grend. Styret oppfordrer derfor alle beboerne sterkt om å stille på dugnad. De årlige dugnadene er ikke bare en praktisk innsats for å holde Husebygrenda i orden – de er også en viktig bidragsyter til det gode fellesskapet. Dugnaden har blitt en hyggelig arena hvor beboerne kan møtes. Det legges opp til enkel servering, og mange barn synes det er stas å få være med – enten de raker løv, bærer kvister eller bare løper rundt.

Fastsatt tidspunkt for dugnadene ble besluttet ved forrige GF. Endringer kan forekomme de ganger det er hensiktsmessig, men vil bli varslet i god tid.

- **Vårdugnad** - den siste søndagen før 16. mai
- **Høstdugnad** – den tredje søndagen i oktober

2.5.2 Feiring 75 år og arkivgruppen

Det ble gjennomført 75-årsfeiring i grenda lørdag 15 juni 2025. Vi takker både arrangementskomiteen og den kombinerte arkiv- og jubileumsbok-gruppen for alt godt arbeid som ble utført for å gjøre dette til en minneverdig dag.

Jubileumsboken kan kjøpes ved å sende en SMS eller e-post til styret. Prisen er 100 kr som vippses til Husebygrendas vippskonto. Dette finner man ved å søke opp «Husebygrenda borettslag» i vipps eller bruke #750426

2.6 Skog/ trær

Som varslet ved siste GF så har vi denne høsten innhentet tilbud fra arborist og gjort nødvendige tiltak etter vurdering av alle trær vi råder over. Som i forrige styreperiode er det flere trær som har blåst over ende/ knekt, og det har vært nødvendig å beskjære, samt felle en del trær.

Vi har dessverre igjen hatt almesyke og har derfor måttet felle 2 flotte trær for å hindre spredning.

Dette krever fellingstillatelse fra PBE, en prosess som krever en del arbeid da vi er underlagt Småhusplanen (S-4220) som gir et direkte forbud mot felling av større trær.

Styret foreslår at vi innhenter arborists vurdering av trær hvert 4. år.

Styret vil i denne sammenheng også påpeke viktigheten av at skogen bevares av hensyn til det biologiske mangfoldet. Det gjelder ikke bare med hensyn til felling av trær, men også klipping av mindre buskvekster.

2.7 Bruken av barnehagen / grendehuset

Beboere i Husebygrenda borettslag kan leie Husebygrenda barnehage til private arrangementer. Forespørsel om leie eller leiebetingelser kan sendes til grendehus@husebygrenda.no.

Februar 2021 ble kalenderen for booking av grenda-hengeren utvidet til også å inkludere en kalender for leie av barnehagen som viser når barnehagen er ledig for leie. Begge kalenderne er tilgjengelig via link på Grendas Facebook-konto, og via direktelink: https://teamup.com/kssbvtm29r913ya5px.

Fra og med 1. januar 2024 har vi økt leieprisen til 800 kr. Barnehagen har litt trangere økonomi om dagen, så disse pengene vil gå uavkortet og direkte til drift av barnehagen. Styret ønsker også å påpeke at alle som leier barnehagen / grendehuset er pliktige å lese nøye gjennom kontrakten, og må forlate barnehagen slik man tok den over.

Det har vært et par store og små fester både i 2022 og 2023 hvor det har vært sneiper, flasker med alkohol, vinduer som sto åpne på mandag, dårlig rengjøring etc. Det koster mer enn vi får inn. Så fra nå av er grendahuset til dåp, konfirmasjoner, bursdager osv.

Barnehagen ble leid ut totalt seks ganger i 2024.

2.8 Vedlikehold

2.8.1 Ytre vedlikehold av bygningsmassen i regi av borettslaget

Husebygrenda borettslag bruker Meyer-Mørch A/S som ansvarlig entreprenør for ytre vedlikehold bestående av utskifting av skadet panel samt vask og maling av vegger. Underleverandører legger nytt tak og utfører blikkenslager, mur- og tømrerarbeid.

2.8.2 Ytre vedlikehold i 2024

Ytre vedlikeholdsarbeid i 2024 omfattet kun barnehagen.

2.8.3 Ytre vedlikehold av bygningsmassen 2025

Det rullerende ytre vedlikeholdet i 2025 omfatter Husebygrenda 12, 14 og 16. Veggene vaskes med soppdreper, husene males, takrenner og nedløp skiftes, samt at alle hus får nytt tak.

Arbeidet utføres fra uke 13 til og med 33. Det kan oppstå forsinkelser.

Trapp inngangsparti på to rekkehus vil også bli utbedret.

Enkelte har spurt om utvendig trapp kan bli erstattet med ny. Styret har imidlertid vurdert at å mure opp nye trapper blir for kostbart. Det vil derfor kun bli foretatt reparasjoner, og begrenset til der det er strengt nødvendig.

Dersom det i løpet av resten av året skulle avdekkes prekære vedlikeholdsbehov bes beboere melde fra til styret. Er det alvorlige forhold vil styret søke å få satt i gang utbedring så raskt som mulig.

Vi minner om at oppståtte skader som antas dekket av borettslagets forsikring, må meldes til borettslagets forsikringsselskap, Fremtind Forsikring. Det er styret som melder inn skaden. Se oppdatert informasjon i Beboerbokens kapittel *Forsikringsinformasjon og hvis noe går galt.*

2026 er siste året med ytre vedlikehold iht planen fra 2016.

I 2016 ble Husebygrenda 4, 6, 8, 10, 24, og Skjærstadveien 5 og 6 malt, samt at det ble lagt nytt tak Husebygrenda 4 og Skjærstadveien 5. Styret vil i samarbeid med entreprenør undersøke ift hvilke

vedlikeholdsarbeider som er nødvendig for disse adressene i 2026. Beboere bes melde fra til styret om det er noe særskilt.

GARASJER:

Det er den enkelte garasjeeiers ansvar å sørge for ytre vedlikehold av garasje med port, se Beboerboka punkt 6.5. Noen eiere har fått oppfordring om å sørge for vedlikehold.

I og med at alle hus i grenda vil ha vært gjennom omfattende vedlikehold ved utgangen av 2026 bør det samme gjelde garasjene. Alle garasjeeiere må derfor sørge for nødvendig vedlikehold innen 2026.

2.9 Vannledninger og soilrør

Vi har tidligere hatt relativt kostbare vannlekkasjer/ rørbrudd (SØK 135, Søk 139 og ved barnehagen), og som nevnt på GF 2023 fryktet vi at vi kun har sett starten av det som vil komme de neste årene da mye av infrastrukturen er fra 1950-tallet.

Styret innhentet tilbud om rørfornying/rehabilitering, ikke i form av legging av nye rør, men ved bruk av såkalt strømpeforing. Styret besluttet imidlertid å avvente rørfornying på grunn av den usikre økonomiske situasjonen og fordi det ikke oppstod nye rørbrudd i 2023. Det har heller ikke i 2024 vært nye rørbrudd og styret vil derfor fortsatt avvente eventuell rørfornying.

2.10 Helse, miljø og sikkerhet/internkontroll

Ingen særskilte tiltak har blitt utført denne perioden utover vurdering av trær (eget punkt).

Lekeplasskontrollen har også gjennomført sin årlige inspeksjon på Mimrehaugen og i Barnehagen hvor alt var ok.

Vi minner ellers om at alle må senke farten ved kjøring i grenda.

2.11 Område og miljø

2.11.1 Fellesområder

Grønt og Rent AS utførte regelmessig gressklipping på Mimrehaugen, Pinnejordet og andre fellesområder også i 2024/2025. Vi har etter beste evne søkt en frekvens på klippingen som minimerer kostnadene for grenda, men som samtidig sørger for å opprettholde standarden på dette meget viktige midtpunktet i borettslaget vårt.

I løpet av 2024 har styret undersøkt muligheten for å installere robotgressklippere på Pinnejordet og Mimrehaugen. Robotgressklippere er i dag vanlig i mange borettslag og sameier, og hensikten med en slik investering er tredelt:

- Redusere kostnader knyttet til manuell gressklipping (67 000 NOK i 2024)
- Forbedre plenens utseende og kvalitet gjennom hyppigere og jevnere klipping.
- Redusere miljøpåvirkning ved å kutte ned brensel (diesel og bensin).

Vi har innhentet et tilbud fra Røa Elektriske for å etablere nødvendig strømtilførsel til begge områdene. Tilbudet ligger på ca. 18.000 kroner. Robotgressklippere vil anslagsvis ligge på mellom

60.000 til 70.000 kroner for begge stedene. For å sikre drift og tilsyn av robotgressklipperne foreslår styret at flaggmesterens rolle utvides til å omfatte ansvar for å kontrollere at klipperne fungerer som de skal.

Grunnet saksmengde opp mot GF og den økonomiske situasjonen har ikke styret ferdigstilt saksunderlag for dette og legger dette frem i år kun til informasjon.

2.11.2 Skadedyr

Også i 2024 har det vært problemer med gnagere inne og ute. Styret har inngått avtale med nytt firma, Rentokil, for utvendig giftfri bekjempelse av skadedyr. Det er utplassert 7 Aurotrapp feller og 30 klappefeller i borettslaget. Styret følger opp, og ved spørsmål eller annet vedrørende fellene er det bare å ta kontakt.

Til tross for tiltak med feller må alle sikre seg best mulig mot at mus og rotter trekker inn ved å fjerne vegetasjon, materialer, ved osv som er plassert inntil husvegg. I tillegg må man også fjerne all nedfallsfrukt, ikke mate fugler og holde grillen ren.

Styret har tatt stilling til om det er den enkelte beboer eller borettslaget som skal ta kostnaden ved behov for ekstra tiltak for å hindre at mus og rotter trenger inn i hus. Dette kan blant annet være montering av musekost, sikre luftespalter ved å sette nytt ventilasjonsgitter utenpå, tette med finmasket netting osv.

Det ble besluttet at slike tiltak/musesikring, på linje med drenering og radonforebygging, skal bekostes av enkelte andelseier.

Dersom beboere ønsker å sikre hus på egen regning kan Rentokil kontaktes for privat tilbud.

Dersom mus eller rotter har tatt seg inn i hus, og det er mistanke om at de har forårsaket skade på bygning, inventar, osv. bør borettslagets forsikringsselskap kontaktes. Kontakten med forsikringsselskapet skjer via styret. Fremtind vil foreta befaring for å undersøke ev. skadeomfang. Forsikringen kan dekke skader utført av gnagere, men ikke musesikring, utvask osv. Som nevnt over skal dette bekostes av enkelte andelseier.

2.11.3 Redegjørelse for arbeidsmiljø og ytre miljø

Arbeidsmiljø: Andelslaget har ingen fast ansatte. Arbeidsmiljøet har vært vurdert som godt for de midlertidig ansatte.
Ytre miljø: Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø i negativ retning.

2.12 Ureglementerte tiltak

Oslo kommune, ved Byantikvaren, tok initiativet til verneprosessen for Husebygrenda. I desember 2012 varslet Byantikvaren oppstart av planarbeidet for å regulere området med hensyn til bevaring av kulturmiljøet. Husebygrenda borettslag deltok aktivt i prosessen, blant annet gjennom sitt styre og Plan- og arkitekturutvalg (PAU), for å ivareta beboernes interesser og sikre at områdets særpreg ble

bevart. Denne felles innsatsen resulterte i en verneplan med tydelige retningslinjer for vedlikehold og endringer i området, utarbeidet i samarbeid med Byantikvaren.

Den 11. april 2024 sendte styret ut en e-post til beboerne, der det ble gjort oppmerksom på at det i den senere tid har blitt gjennomført en rekke utvendige tiltak uten nødvendig godkjenning fra styret. Mange av disse tiltakene krever i tillegg godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten (PBE) og/eller Byantikvaren for å være i tråd med gjeldende bestemmelser. Styret uttrykker bekymring for at det er i ferd med å utvikle seg en praksis der beboere «tar seg til rette», og at både interne regler og vernemyndighetenes føringer over tid blir ignorert. Dette kan i verste fall undergrave det omfattende arbeidet som er lagt ned for å sikre Husebygrendas kulturhistoriske verdi. Det er etter forrige GF ikke kommet opp nye saker om dette.

3 Økonomi og Boligforhold

3.1 Framleie

Styret har ikke mottatt forespørsel om fremleie i 2024/2025.

3.2 Andelsoverdragelser

2024:

Andelsnr. 73: Merete De Lichtenberg til Anine Drageset og Frederik Gørvell De Lichtenberg overtakelse 01.10.2024

3.3 Bredbånd og kart

Styret har siden 2022 jobbet med å få Lynet til å levere på en viktig del av den opprinnelige avtalen fra 2017, nemlig å få oppmålt og inntegnet vårt bredbåndsnett i en felles offentlig database kalt Stamnett. Vi eier fibernettet vårt selv, fra den sentrale ethernet switch/ svitsj nederst i grenda. Et oversiktskart er nå mottatt (05.05.2025), men det er usikkert om dette er lagt inn i Stamnet. Styret følger opp dette. Kartlegging er viktig fordi gravearbeider stadig forekommer til ulike formål. Hvis en entreprenør graver over en kabel som ligger i stamnett, er det den som må dekke utbedringer, mens hvis kabelen *ikke* ligger i stamnett – kan det være vårt problem.

3.4 Hjemmesider

Tidligere IT-ansvarlig flyttet fra grenda i 2022. Vi har brukt en del tid på å flytte over arbeidet som er utført til nåværende styre. Alt skal nå være i orden, og de viktigste punkter som vedtekter, husordensregler, bygningsmessige arbeider osv. skal være oppdatert.
Vi har gått igjennom samtlige adresser og e-poster til alle beboere i Grenda. Disse skal også være oppdatert.

Dersom man har innspill til hjemmesiden, så kan disse sendes til it@husebygrenda.no

3.5 Regnskap 2024

Økonomisk sett gikk året 2024 bedre enn forventet. Vi unngikk store og kostbare rørbrudd som vi hadde i 2022, hvilket gav oss en buffer for andre poster som gikk i minus.

De kommunale avgiftene til Oslo kommune økte betraktelig i 2024 og forventes å øke ytterligere i 2025. Økningen i vann- og avløpsgebyrene skyldes blant annet omfattende investeringer i byens nye reservevannforsyning. Borettslaget bør undersøke mulighetene for å redusere disse kostnadene. Installering av vannmålere har vært diskutert tidligere, dette bør tas opp igjen og vurderes på nytt.

Styret har i 2024 forhandlet en ny avtale med Norian (selskapet som gjør regnskapet) og forventer at kostnadene blir redusert med omtrent 60 000 kroner årlig. Planen er å gå over til deres revisor-tjeneste i neste periode for ytterligere reduksjon.

Det ble i april 2025 tatt opp lån på 3 millioner. Låneopptaket ble godkjent av GF 2023 (se avsnitt 4 for vedtak) for å finansiere vedlikehold av bygningene i tråd med vedtatt vedlikeholdsplan. I forbindelse med dette lyktes vi å forhandle renten noe ned. Styret ber nå om generalforsamlingens fullmakt til å ta opp ytterligere 7 millioner kroner for å dekke og sluttføre det planlagte vedlikeholdsarbeidet i 2025 og 2026.

Årsregnskap for Husebygrenda Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		6 329 976	5 885 162	6 357 576	6 408 446
Andre inntekter		11 205	3 411	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**6 341 182**	**5 888 573**	**6 357 576**	**6 408 446**
Lønn og personalkostnader	2	350 858	359 415	363 116	384 061
Vaktmestertjeneste		0	46 375	13 000	76 000
Kabel-TV/Bredbånd		524 978	483 989	495 984	562 654
Kommunale avgifter		1 972 112	1 477 641	1 974 153	2 250 000
Strøm og nettleie		16 881	21 069	22 000	13 000
Andre driftskostnader	3	163 247	227 590	118 000	75 000
Reparasjon og vedlikehold	3	163 617	1 466 311	900 000	5 520 000
Eksterne tjenester	3	314 835	250 285	278 289	223 690
Serviceavtaler	3	31 984	24 306	25 300	121 000
Forsikringer		489 038	514 551	541 400	535 339
Andre kostnader	3	148 820	28 431	209 155	102 162
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 176 369**	**4 899 963**	**4 940 397**	**9 862 906**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 164 812**	**988 611**	**1 417 179**	**-3 454 460**
DRIFTSRESULTAT:		**2 164 812**	**988 611**	**1 417 179**	**-3 454 460**
Finanskostnader		1 168 430	923 499	969 700	1 343 674
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-1 168 430**	**-923 499**	**-969 700**	**-1 343 674**
ÅRSRESULTAT		**996 382**	**65 112**	**447 479**	**-4 798 134**
Resultat		**996 382**	**65 112**	**447 479**	**-4 798 134**
Overført annen egenkapital		**996 382**	**65 112**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**996 382**	**65 112**	**0**	**0**

3.6 Likviditet og gjeldsforhold

Borettslaget hadde per årsslutt 2024 en kontantbeholdning i bank på 1 799 885 kroner og har hatt en jevn likviditet under året. Det ble ikke tatt opp ny gjeld i 2024.

3.7 Budsjett 2025 og langsiktig likviditetsplan

For 2025 og årene fremover benytter styret kontantstrøm- og likviditetsmodellen som ble utarbeidet i 2021-23. Nåværende vedlikeholdsplan strekker seg til 2026, da de siste boligene skal pusses opp. Tanken er at borettslaget fra 2027 skal ha mulighet til å betale ned på gjelda når vedlikeholdsplanen har blitt ferdigstilt. For de fleste inntekts- og kostnadspostene er det forutsatt 2-3 prosent årlig inflasjon. Husleie er planlagt å øke med 5 prosent per år. Grenda har for tiden årlige husleieinntekter på snaut 6 millioner hvilket betyr at for hver prosent husleien økes vil man – hvis alt annet er likt – kunne øke avdragene 60.000 kr i avdrag *per år* (dvs 120.000 andre året og 180.000 tredje året osv, målt mot "år null"). En sentral forutsetning for vårt budsjett er rentekurven.

Budsjett kontantstyring Husebygrenda

Versjon 7 (04. mai 2025)

	2023 År	2024 År	2025 År	2026 År	2027 År	2028 År	2029 År	2030 År	2031 År
Inntekter									
Husleie	5 410 352	5 680 870	5 861 592	6 154 672	6 462 405	6 785 525	7 124 802	7 481 042	7 855 094
Vekst, Husleie (effekt i 2023 fom. 1. juni)	1,77 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
Bredbånd (inntekter følger kostnaden)	243 276	257 504	262 654	267 907	273 265	278 731	284 305	289 991	295 791
TV	231 534	238 480	284200	309 000	318 270	327 818	337 653	347 782	358 216
Annet	3 411								
Totale inntekter	**5 888 573**	**6 176 854**	**6 408 446**	**6 731 579**	**7 053 941**	**7 392 074**	**7 746 760**	**8 118 815**	**8 509 101**
Utgifter									
Vedlikehold hus	1 459 149	200 000	5 000 000	6 470 000	1 000 000	1 495 281	1 495 281	1 495 281	1 495 281
Vedlikehold utendørs (vann og kloakk)	22 012	500 000	500 000	550 000	0	0	0	0	0
Renovasjon	1 477 641	1 566 299	2 250 000	2 317 500	2 387 025	2 458 636	2 532 395	2 608 367	2 686 618
Vekst, Renovasjon	-0,1 %	6,0 %	6,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Forsikringer	514 551	524 842	535 339	546 046	556 967	568 106	579 468	591 057	602 879
Vekst, Forsikringer	1,9 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Bredbånd	252 455	257 504	262 654	267 907	273 265	278 731	284 305	289 991	295 791
Årlig vekst, Bredbånd	-40,9 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
TV	231 534	238 480	300 000	309 000	318 270	327 818	337 653	347 782	358 216
Styregodtgjørelse	315 000	330 000	336 600	343 332	350 199	357 203	364 347	371 634	379 066
Regnskap og forretningsførsel	250 285	257 794	150 913	155 440	160 104	164 907	169 854	174 950	180 198
Renter lån	917 271	1 197 271	1 343 674	1 420 907	1 315 389	1 204 044	1 156 534	1 095 270	1 011 719
Rentesats på snittbalanse lån	4,59 %	5,99 %	5,44 %	4,74 %	4,49 %	4,24 %	4,24 %	4,24 %	4,24 %
Annet	383 563	395 070	527 400	543 222	559 519	576 304	593 593	611 401	629 743
Totale utgifter	**5 823 461**	**5 467 260**	**11 206 580**	**12 923 354**	**6 920 737**	**7 431 029**	**7 513 430**	**7 585 734**	**7 639 511**
Resultat etter renter	**65 112**	**709 594**	**-4 798 134**	**-6 191 775**	**133 204**	**-38 955**	**233 330**	**533 082**	**869 590**
Balanse, per årsslutt									
Eiendeler	**31.12**	**31.12**	**31.12**	**31.12**	**31.12**	**31.12**	**31.12**	**31.12**	**31.12**
Kontantbeholdning (bank)	**392 698**	**1 799 885**	**2 001 751**	**809 976**	**262 951**	**-674 075**	**-1 562 235**	**-2 475 288**	**-3 577 938**
Bygninger + tomter	3 664 088	3 664 088	3 664 088	3 664 088	3 664 088	3 664 088	3 664 088	3 664 088	3 664 088
Andre fordringer	553 800	553 800	553 800	553 800	553 800	553 800	553 800	553 800	553 800
Totale eiendeler	**4 610 586**	**6 017 773**	**6 219 640**	**5 027 865**	**4 480 839**	**3 543 813**	**2 655 653**	**1 742 600**	**639 951**
Gjeld	**31.12**	**31.12**	**31.12**	**31.12**	**31.12**	**31.12**	**31.12**	**31.12**	**31.12**
Banklån	20 000 000	20 000 000	25 000 000	30 000 000	29 319 771	28 421 700	27 300 210	25 854 075	23 881 836
Endring i perioden, Banklån	0	0	5 000 000	5 000 000	-400 000	-500 000	-700 000	-1 000 000	-1 500 000
Avdrag ift OBOS' betalingsplan					-280 229	-398 071	-421 490	-446 135	-472 239
Borettsinnskudd	1 833 200	1 833 200	1 833 200	1 833 200	1 833 200	1 833 200	1 833 200	1 833 200	1 833 200
Annen gjeld	142 996	142 996	142 996	142 996	142 996	142 996	142 996	142 996	142 996
Total gjeld	**20 142 978**	**21 976 196**	**26 976 196**	**31 976 196**	**31 295 967**	**30 397 896**	**29 276 406**	**27 830 271**	**25 858 032**
Antall husstander: 97									
Snitt bankgjeld per husstand (h. akse)	206 186	206 186	257 732	309 278	302 266	293 007	281 445	266 537	246 204
Bokført egenkapital	**-15 532 392**	**-15 958 423**	**-20 756 556**	**-26 948 331**	**-26 815 128**	**-26 854 083**	**-26 620 753**	**-26 087 671**	**-25 218 081**
Sjablonmessig verdsettelse **NOK mill** *(kilde: DN*	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Verdijustert EK, før gjeld på individuelle andele	980	978	973	968	969	970	971	972	974

Styret forventer som nevnt at det vil bli nødvendig å øke husleien med opptil 5 prosent årlig i overskuelig framtid. Det er flere grunner til dette. For den første inflasjonen som er høyst merkbar i de aller fleste kostnadsposter, og som regnskapet bærer preg av. For det andre er de estimerte kostnadene på totalt ca 11,5 millioner kroner fram til 2026 for å sluttføre runden med ytre vedlikehold av alle hus i grenda. For det tredje er de store økningene i kommunale avgifter. Gjelden på ca 30 millioner innen slutten av 2026 bør nedbetales. Vårt lån i OBOS har en avdragsplan som starter i 2027. Nedbetalingstakten er per nå satt til 30 år.

Styret bekrefter at fortsatt drift er lagt til grunn for regnskap og budsjett.

4 Avstemningssaker

4.1 Innkomne saker fra beboere

Ingen.

4.2 Valg av styremedlemmer og PAU

Husebygrenda borettslags generalforsamling

Valgkomiteens innstilling på kandidater for verv i perioden 2025 - 2026

Styret

Leder	Lisa Lovén	R	Husebygrenda 6A	Gjenvalg – rykker opp
Styremedlem	Vibeke Walther	R	Husebygrenda 7B	Gjenvalg
	Lasse Lønnebotn	R	Husebygrenda 6B	NY
	Espen Due Larsen	R	Husebygrenda 18 B	NY
	Janne Herstad	R	Husebygrenda 9D	NY
Medlem	*Heid Iren Haugerud*	*R*	*Husebygrenda 4*	*Går ut*
Medlem	*Andreas Dahlberg*	*R*	*Skjerstadveien 10*	*Går ut*
Leder	*Kim Christensen*	*T*	*Skjerstadveien 3*	*Går ut*

Varamedlem

Maja Tofteng	*T*	*Husebygrenda 24*	*Gjenvalg*

Plan- og arkitekturutvalget (PAU)

Thomas Løvdahl	*T*	*Sørkedalsveien 139*	*Gjenvalg*

Flaggmester

			Stilling utlyses og ansettes ved søknad og loddtrekning.

Følgende er villige til å sitte i valgkomité (innstilles av styret)

Ingrid Sexe	*R*	*Husebygrenda 7A*	*NY*
Siri Lorentzen	*R*	*Husebygrenda 16 A*	*Går ut*
Janne Herstad	*R*	*Husebygrenda 9 D*	*Trer inn i styret*
Steffen Skahjem Aagedal	*T*	*Lærer Holes vei 5*	*NY*

Styrehonorar:
Valgkomiteen innstiller på at styrehonorar holdes på kr 290 000,-. Styret foretar selv en fordeling av midlene.

PAU honoreres med kr 10 000,- og flaggmester med kr 7 500,-.

Husebygrenda, 6. mai 2025 Siri Lorentzen & Janne Herstad

Avstemning sak 4.2: Valgkomiteens innstilling

For: **Imot:**

Protokoll fra generalforsamling i Husebygrenda borettslag, gjennomført i Husebygrenda barnehage 14. mai 2025

Til stede: Totalt 22 stemmeberettigede fordelt på 22 oppmøtte og 1 fullmakt, ref. vedlegg bakerst. Avviket mellom stemmeberettigede og oppmøtte/fullmakt skyldes at det kom to fra samme enhet.

Møtet ble åpnet og ledet av styreleder Kim Christensen.
Alle deltakere samt fullmakt ble registrert av Heid Haugerud som også skrev referat.
Beboerne Jon Birknes og Martin Kummen sa seg villig til å undertegne protokollen.

Sak 1. Generalforsamlingens godkjenning av innkalling
Vedtak: Godkjent

Sak 2. Årsmelding og regnskap for 2024
Årsmeldingen var vedlagt innkallingen. Styret gikk raskt igjennom styrets arbeid og orienterte særskilt om blant annet følgende saker:

2.1 Vedlikehold
Det er ett år igjen av Husebygrendas vedlikeholdsplan. For å redusere vedlikeholdskostnadene er det viktig at beboerne sørger for at planter ikke står mot husvegg. Alle som har garasjer må vedlikeholde disse innen 2026.

Det må en beslutning fra generalforsamlingen til for å starte en ny vedlikeholdsrunde.
Innspill fra beboere:

- Det er sørveggene som er mest utsatt for slitasje. Det bør i neste runde gjøres en vurdering av om det er tilstrekkelig at kun deler av huset males for å holde kostnadene nede.
- Det bør åpnes for at beboerne får tilbud om å betale for maling av resterende deler av huset hvis det er ønskelig, selv om det ikke er vurdert som nødvendig.

Styret vil ta med seg innspillene i det videre arbeidet.

2.2 Rørbrudd
Det har ikke vært omfattende rørbrudd i 2024, kun enkelte tette rør. Styret vil løpende vurdere behovet for å foreta en total rørfornying gitt rørenes alder.

2.3 Grønt og rent
Styret opprettholder redusert klipping av gress fra i fjor. Styret har vurdert om klippingen kan erstattes med robot. Styret vil vurdere å legge frem en sak om dette til neste år.

2.4 Skadedyr
Styret har inngått kontrakt med Rentokil og det er lagt ut nye feller. Det er den enkelte beboer som har ansvar for å musesikre huset. Styret minner om viktigheten av å holde husveggen fri slik at ikke mus og rotter kan klatre opp og gå inn i huset mellom mur og kledning. Det er også viktig å vaske grill og plukke opp nedfallsfrukt for å holde mus og rotter borte.
Innspill fra beboere:

- Styret bør koordinere en kontakt opp mot Rentokil slik at de som er interessert kan få et felles tilbud om musesikring.
- Det bør oppfordres til at naboer på samme rekke koordinerer seg.

Styret vil ta med seg innspillene i det videre arbeidet.
Styret orienterte for øvrig om at det er relativt enkelt og billig å musesikre selv. Se eksempelvis 60 meter Ø6cm. muse og rottebørste, sikring mot gnagere – Proff (60×1 meter) – skadedyrshop

2.5 Ureglementerte tiltak

Sensitivity: Open

Styret orienterte om oppfølging av ureglementerte tiltak. Enkelte beboere har tidligere måtte gjennomføre omfattende og svært kostbare tilbakeføringer, og generalforsamlingen ga uttrykk for viktigheten av at styret følger opp sakene, også av likhetshensyn.
Innspill fra beboere:

- Enkeltsaker knyttet til ureglementerte tiltak bør løftes inn til generalforsamling slik at man får et vedtak fra generalforsamlingen om at tiltaket må tas ned.
- Man bør i vurderingen av hvilke enkeltsaker som skal løftes inn til generalforsamling se hen til alvorlighetsgraden ved tiltaket.

Styret vil ta med seg innspillene i det videre arbeidet.

2.6 Øvrige forhold:

- I årsrapporten som ble sendt ut med innkallingen ba styret om generalforsamlingens fullmakt til å ta opp ytterligere 7 millioner kroner i lån for å kunne sluttføre det planlagte vedlikeholdsarbeidet i 2025 og 2026. Det kreves imidlertid ingen slik fullmakt, da dette allerede ligger i vedtaket om å gjennomføre vedlikeholdsplanen.

- En av beboerne ba om at den langsiktige økonomiske planen ble oversendt i et mer lesbart format. Planen vedlegges denne protokollen.

- Husleien er ved en feil ikke oppjustert for 2025. Dette vil gjøres fra 1. juni.

- Det vil bli inngått en avtale med et nytt revisorfirma.

- Styret henstiller om at hunder verken går løse eller bindes på Mimrehaugen, da dette er et område hvor små barn ferdes.

Avstemningsaker:

Regnskap
En beboer påpekte korrekt at budsjettet i årsberetningen skal tas til orientering, og at det kun er regnskapet som krever godkjenning av generalforsamlingen. Beboeren påpekte også at det var enkelte uklarheter i regnskapet. Disse ble klargjort av styret på generalforsamlingen. Når det gjelder Rikstv er det fortsatt et gap mellom betalt beløp og antall abonnementer. Styret følger opp dette.

Avstemming: Resultat av avstemning var 22 for forslaget og 0 mot.
Vedtak: Regnskap for 2024 godkjent.

Fastsettelse av honorar til styret, flaggmester og PAU for 2024

Valgkomiteen foreslo følgende godtgjørelser for 2024:

Styret	kr 290 000
Flaggmester	kr 7 500
PAU	kr 10 000

Avstemming: Resultat av avstemning var 22 for forslaget og 0 mot.
Vedtak: godkjent

Valg

Styret

Leder	Lisa Loven	T	Husebygrenda 6 A	På valg

Sensitivity: Open

Styremedlem	Vibeke Walther	R	Husebygrenda 4	Gjenvalg
	Lasse Lønnebotn	R	Husebygrenda 6 B	Ny
"	Espen Due Larsen	R	Husebygrenda 18 B	Ny
"	Janne Herstad	R	Husebygrenda 9 D	Ny

Varamedlem

Vara	Maja Tofteng	R	Husebygrenda 24	Ny

Plan- og arkitekturutvalget (PAU)

Thomas Løvdahl	T	Sørkedalsveien 139	Gjenvalg

Flaggmester

Lui Birkeland		Skjerstadveien 12	Ny

Følgende er villige til å sitte i valgkomité (innstilles av styret)

Ingrid Sexe	R	Husebygrenda 7 A	Ny
Steffen Skahjem Aagedal	R	Lærer Holes vei 5	Ny

Avstemming: Resultat av avstemning var 22 for forslaget og 0 mot.

Vedtak: godkjent

Kim Christensen
Styreleder

Jon Birknes
Protokollvitne

Martin Kummen
Protokollvitne

Sensitivity: Open

Husebygrenda Borettslag
2024

Document ID: 035526ae-3098-4a2c-b07e-c5c74c8dabc1

Årsregnskap for Husebygrenda Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		6 329 976	5 885 162	6 357 576	6 408 446
Andre inntekter		11 205	3 411	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**6 341 182**	**5 888 573**	**6 357 576**	**6 408 446**
Lønn og personalkostnader	2	350 858	359 415	363 116	384 061
Vaktmestertjeneste		0	46 375	13 000	76 000
Kabel-TV/Bredbånd		524 978	483 989	495 984	562 654
Kommunale avgifter		1 972 112	1 477 641	1 974 153	2 250 000
Strøm og nettleie		16 881	21 069	22 000	13 000
Andre driftskostnader	3	163 247	227 590	118 000	75 000
Reparasjon og vedlikehold	3	163 617	1 466 311	900 000	5 520 000
Eksterne tjenester	3	314 835	250 285	278 289	223 690
Serviceavtaler	3	31 984	24 306	25 300	80 000
Forsikringer		489 038	514 551	541 400	535 339
Andre kostnader	3	148 820	28 431	209 155	102 162
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 176 369**	**4 899 963**	**4 940 397**	**9 821 906**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 164 812**	**988 611**	**1 417 179**	**-3 413 460**
DRIFTSRESULTAT:		**2 164 812**	**988 611**	**1 417 179**	**-3 413 460**
Finanskostnader		1 168 430	923 499	969 700	1 343 674
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-1 168 430**	**-923 499**	**-969 700**	**-1 343 674**
ÅRSRESULTAT		**996 382**	**65 112**	**447 479**	**-4 757 134**
Resultat		**996 382**	**65 112**	**447 479**	**-4 757 134**
Overført annen egenkapital		**996 382**	**65 112**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**996 382**	**65 112**	**0**	**0**

Document ID: 035526ae-3098-4a2c-b07e-c5c74c8dabc1

Balanse

Husebygrenda Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4	3 664 088	3 664 088
Sum varige driftsmidler		**3 664 088**	**3 664 088**
Sum anleggsmidler		**3 664 088**	**3 664 088**
Kundefordringer		17 540	15 181
Forskuddsbetalte kostnader	5	1 019 695	538 619
Sum fordringer		**1 037 235**	**553 800**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 088 937	392 698
SUM OMLØPSMIDLER		**2 126 171**	**946 498**
SUM EIENDELER		**5 790 259**	**4 610 586**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		9 700	9 700
Overkursfond		42 133	42 133
Sum innskutt egenkapital		**51 833**	**51 833**
Annen opptjent egenkapital		-16 421 042	-17 417 424
Vedlikeholdsfond		1 833 200	1 833 200
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**-14 587 842**	**-15 584 224**
SUM EGENKAPITAL	**7**	**-14 536 009**	**-15 532 391**
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	19 999 982	19 999 982
Sum annen langsiktig gjeld		**19 999 982**	**19 999 982**
Leverandørgjeld		263 451	63 249
Annen kortsiktig gjeld		62 836	79 747
Sum kortsiktig gjeld		**326 287**	**142 996**
SUM GJELD		**20 326 269**	**20 142 978**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 790 259**	**4 610 586**

Document ID: 035526ae-3098-4a2c-b07e-c5c74c8dabc1

Balanse

Husebygrenda Borettslag

	Note	2024	2023

OSLO,
Husebygrenda Borettslag

Kim Andre Christensen Styrets leder	Vibeke Walther Styremedlem	Heid Iren Haugerud Styremedlem
Lisa Karin Kristine Loven Styremedlem	Andreas Marcus Dahlberg Styremedlem	

Document ID: 035526ae-3098-4a2c-b07e-c5c74c8dabc1

Disponible midler

Husebygrenda Borettslag

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**803 503**	**738 409**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	996 382	65 112
Endring langsiktige lån	0	-18
B. Årets endring i disponible midler	**996 382**	**65 094**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**1 799 885**	**803 503**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	1 037 235	553 800
Kontanter og Bank	1 088 937	392 698
Omløpsmidler	**2 126 171**	**946 498**
Kortsiktig gjeld	-326 287	-142 996
Disponible midler	**1 799 885**	**803 503**

Document ID: 035526ae-3098-4a2c-b07e-c5c74c8dabc1

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 035526ae-3098-4a2c-b07e-c5c74c8dabc1

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	5 785 152
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	243 276
Andre driftsinntekter − Husleie og Riks-TV med Smartboks II	301 548
Andre inntekter - 2000010 Vippsnr 750426	11 206
Sum driftsinntekter	**6 341 182**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	307 500	315 000
Arbeidsgiveravgift	43 358	44 415
Sum lønnskostnader	**350 858**	**359 415**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder − Maskinell brøyting og plenklipping	147 404
Andre driftskostnader eiendom − Diverse utlegg for 17. mai, jubileum og dugnad	15 843
Sum andre driftskostnader	**163 247**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning − Rørleggerarbeid	80 967
Utførte arbeider i barnehagen − Meyer-Mørch AS	82 650
Sum reparasjon og vedlikehold	**163 617**

Document ID: 035526ae-3098-4a2c-b07e-c5c74c8dabc1

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	28 000
Andre konsulenthonorarer	36 046
Forretningsførsel og regnskap	209 164
Ligningsoppgaver	36 125
Annen fremmed tjeneste	5 500
Sum eksterne tjenester	**314 835**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler − Serviceavtale mot skadedyr − Anticimex AS	31 984
Sum serviceavtaler	**31 984**

Andre kostnader

	2024
Annen leiekostnad − Postboksleie − Posten Bring AS	367
Lisens og systemkostnader	15 856
Bank- og kortgebyrer	5 530
Annen kostnad	127 067
Sum andre kostnader	**148 820**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger	Tomt	Sum
	6 632 000	60 000	**6 692 000**
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	**0**
Tilganger i året	0	0	**0**
Avgang	0	0	**0**
Anskaffelseskost 31.12.	**6 632 000**	**60 000**	**6 692 000**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	3 027 912	0	**3 027 912**
Balanseført verdi 31.12.	**3 604 088**	**60 000**	**3 664 088**
Årets avskrivninger	0	0	**0**
Sum av- og nedskrivninger	**3 027 912**	**0**	**3 027 912**

Bygning er avskrevet med 45 %. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Noten om drift og vedlikehold.

Document ID: 035526ae-3098-4a2c-b07e-c5c74c8dabc1

Note 5 Andre fordringer

	2024
Kostnad eiendomsskatt	2 389 861
Viderefakturert eiendomsskatt	-1 796 868
Andre forskuddsbetalte kostnader	426 702
Saldo per 31.12.	**1 019 695**

Eiendomsskatt avregnes og viderefaktureres til beboere årlig.

Note 6 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	1 088 937
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**1 088 937**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 7 Negativ egenkapital

	Andelskapital	Overkurs	Annen EK	Vedlikeholdsfond	Sum
Saldo 01.01.	9 700	42 133	-17 417 424	1 833 200	**-15 532 391**
Årsresultat	0	0	996 382	0	**996 382**
Saldo 31.12	**9 700**	**42 133**	**-16 421 042**	**1 833 200**	**-14 536 009**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensene av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Document ID: 035526ae-3098-4a2c-b07e-c5c74c8dabc1

Note 8 Langsiktig gjeld

	2024
Lån 9820.79.65049	
Opprinnelig lånesum	20 000 000
Nedbetalt i år	0
Restsaldo per 31.12.	**19 999 982**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2051
Renter: 5,7%

Sameiet/Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 19 999 982,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 18 922 774,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Lånet er avdragsfritt frem til 30.04.2027. Med dagens renter vil månedlig terminbeløp øke til kr. 127.793,- etter avdragsfri periode er slutt. Fra 2024-2026 er månedlig gjennomsnittlig terminbeløp kr. 97.475,- (med dagens rente 5,850%).

Lånet er fordelt etter borettslaget sin andelsbrøk.

De største andelene sin brøk er 125,9/10654,7 (det er 53 av denne type andeler).

De minste andelene sin brøk er 90,4/10654,7 (det er 44 av denne type andeler).

Document ID: 035526ae-3098-4a2c-b07e-c5c74c8dabc1

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 035526ae-3098-4a2c-b07e-c5c74c8dabc1

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Vedtekter for Husebygrenda Borettslag AL

Revidert og vedtatt av generalforsamlingen 26. april 2017

§ 1 LAGETS NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGSFORM OG ANSVAR

Lagets navn (firma) er Husebygrenda Borettslag AL med forretningskontor i Oslo. Laget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2 FORMÅL

Lagets formål er å administrere boligbygg og gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 3 ANDELER OG ANDELSEIERE

Borettslaget har 97 andeler, fordelt på 53 rekkehusleiligheter og 44 leiligheter i tomannsboliger.

Andelenes pålydende er kr 100.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget.

Ingen kan eie mer enn én andel.

Bare den som bor eller skal bo i boligen, kan bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med burettslagslova § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§ 4 OVERFØRING AV ANDEL

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Lov om burettslag § 4-4 til § 4-7.

§ 5 GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Den som erverver en andel, må godkjennes av styret for at et erverv skal bli gyldig overfor laget. Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi vedkommende og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at styret har mottatt søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget.

Unnlater styret å gi slik melding, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om det til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

En erverver av en andel har først rett til å ta boligen i bruk når vedkommende er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

Eventuelle utgifter ved ervervet betales av den nye andelseieren.

§ 6 OVERLATELSE AV BRUKEN TIL ANDRE

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre.

Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre, med eller uten vederlag.

(a) Utleie i inntil tre år

Med styrets samtykke kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre år. Vilkåret er at andelseieren selv, eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

I. andelseieren er en juridisk person (jf. § 3)

II. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

III. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

IV. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

I disse tilfellene kan det gis anledning til utleie utover tre år. Det kreves da ikke at andelseier først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Samtykke kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Har styret ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem til styret, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen, kan leie ut deler av boligen uten samtykke.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

§ 7 BRUK AV BOLIG OG RÅDIGHETSOMRÅDE – RÅDERETT – HUSORDENSREGLER

Generelt

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke benytte boligen til annet enn boligformål.

Hver enkelt bolig har et utendørs rådighetsområde som den enkelte andelseier disponerer i tilknytning til sin bolig. Andelseierne har rett til å utnytte sitt rådighetsområde som hage og kan beplante området.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom, rådighetsområde og annet uteareal på en forsvarlig måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemning hos en bruker av boligen. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjellere i tomannsboliger er opprinnelig delt i fellesrom og rom som er tildelt hver andelseier. Forutsatt styrets samtykke kan i stedet kjelleren deles i to sammenhengende enheter dersom den ene eller begge parter ønsker dette. For nærmere orientering om løsningsalternativer, søknadsprosess m.m. vises til borettslagets retningslinjer om bygningsmessige endringer m.m.

Generalforsamlingen kan fastsette husordensregler for eiendommen.

Rådighetsområder

Avgrensning og oppdeling

Området ut til nærmeste vei, jordet langs Turvei A3, friareal, nabohus eller tilsvarende grense er rådighetsområdet for husets (rekkens) beboere.

Avgrensning og oppdeling av rådighetsområdene mellom boligene (rekkehus og tomannsboliger) fastsettes om nødvendig av styret.

Hvis det av overordnede grunner er nødvendig å disponere noe av en andelseiers rådighetsområde til andre formål, kan borettslaget gjøre dette uten at andelseier skal ha kompensasjon. (Eksempler er oppføring av transformator, oppføring av garasje etter garasjeplan, utvidelse av veibredden eller opparbeiding og vedlikehold av gangstier.) Slik innskrenkning av andelseiers rådighetsområde besluttes av styret.

Dersom andelseiere seg imellom avtaler grenser og regler for utnyttelsen av rådighetsområdet som endrer den sedvanlige grenseoppgangen, bortfaller slike avtaler ved overdragelse av boligen til andre.

Oppsetting av gjerder er ikke tillatt. Yttergrensene mot vei, jordet langs Turvei A3, friareal eller nabogrense skal ikke avgrenses med gjerde uten etter vedtak av generalforsamlingen. Avgrensning mot indre veier og fellesarealer kan gjøres med beplantning.

Uenighet vedrørende rådighetsområde avgjøres av styret.

Rådighetsområde for rekkehus

For midthus i rekke strekker rådighetsområdet seg fra gavlveggene på huset og ut til nærmeste vei, stikkvei eller fellesareal.

Som kompensasjon for midthusenes mindre rådighetsområde har midthusene anledning til å plante frukttrær helt opp mot grensen til endehus. Ved uenighet avgjør styret.

Rådighetsområdet mellom endehus i to forskjellige husrekker deles midt mellom endehusene.

Rådighetsområde for tomannsboliger

Rådighetsområdet for tomannsboligene skal deles mest mulig rettferdig mellom andelseierne. Med utgangspunkt i tilgjengelig areal og topografi varierer oppdelingen av rådighetsområder noe.

§ 8 ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde/skifte ut slikt som vinduer, avgreningsrør fram til forgreningspunktet for felles rør og ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet og innvendige flater, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og dører med karmer, herunder ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utendørs rådighetsområde som andelseieren disponerer eksklusivt. Arealene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte, og på en måte

som ivaretar eiendommens preg og helhetsinntrykk. Busker og trær holdes klar av bygningene. Andelseiere må sørge for beskjæring og eventuelt fjerning av vegetasjon som kan øke borettslagets vedlikeholdsutgifter. Klatreplanter på fasader er ikke tillatt.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også plikt til vedlikehold/utbedring av drenering. Dersom det er påkrevet med drenering av en bolig, plikter andelseiere med tilstøtende boliger (tomannsbolig eller rekkehus) å samarbeide og dele kostnader ved dreneringen.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Ved eventuell skade på kjeller som er oppgradert, dekker andelseier selv reparasjoner utover original kjellerstandard.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær, dersom skaden omfattes av andelseiers vedlikeholdsplikt, jf. ovenstående.

Oppdager andelseieren i boligen en skade som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§ 9 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like fram til forgreningspunktet for de enkelte boligene. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§ 10 FORSIKRING

Generelt

Alle bygninger i Husebygrenda er forsikret av borettslaget. Dette omfatter også garasjer og barnehagen.

Husebygrendas bygningsforsikring dekker en generell standard for alle boligene. Forsikringen inkluderer kjellere med original standard.

Gjeldende forsikring er en *kombinert huseierforsikring* som omfatter skader innenfor områder som brann, vannskader, skader på vann- og avløpsrør inkludert tilstoppinger fram til offentlig ledningsnett, skader etter innbrudd, skader på glass og sanitærporselen og naturskader.

Andelseierne bør være oppmerksomme på skadetyper som *ikke* omfattes av forsikringen, som f.eks. skade som skyldes sviktende/manglende drenering, skadedyr og visse skader på elektronisk utstyr.

Andelseieren er selv ansvarlig for skader som påføres boligen på grunn av grov uaktsomhet.

Forsikring av tilbygg, garasjer og oppgraderte kjellerrom

Noen andelseiere har fått utført tilbygg til sine boliger. Slike tilbygg er også omfattet av borettslagets bygningsforsikring. Det samme gjelder for garasjer, som oppføres, eies og vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Økt forsikringspremie som følge av tilbygg og garasjer legges til felleskostnadene for den enkelte andelseier.

Grendas forsikring dekker ikke bygg under oppføring. Andelseieren må selv sørge for forsikring i byggeperioden.

Oppgradering/standardheving av kjellerrom

Oppgradering/standardheving av kjellerrom utover opprinnelig original standard, til f.eks. oppholdsrom, er ikke dekket gjennom borettslagets bygningsforsikring. For slike endringer må andelseieren selv tegne (hjem-/innbo-)forsikring.

Egenandel

Egenandel ved skade dekkes av andelseier. I tilfeller der skaden skyldes forhold som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, dekkes egenandelen av borettslaget.

Skade som har en kostnad som er mindre enn egenandelen, dekkes av andelseier. I tilfeller der slik skaden skyldes forhold som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, dekkes kostnaden av borettslaget.

Egenandel ved naturskade dekkes av borettslaget.

Avkortning ved skade

Dersom det gis redusert erstatningsoppgjør (avkortning) ved skade på grunn av grov uaktsomhet av andelseieren, dennes husstand eller andre som andelseier har gitt tilgang til boligen, eller fordi andelseieren/husstanden har brutt forsikringsselskapets sikkerhetsforskrifter, må andelseieren selv dekke avkortningen mellom erstatningsoppgjøret og kostnaden ved gjenoppføring/utbedring.

§ 11 SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

Dersom en andelseier eller bruker av boligen på tross av advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, for eksempel i henhold til burettslagslova, vedtekter eller husordensreglene, eller ved manglende husleieinnbetalinger, kan laget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. burettslagslova § 5-22.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. burettslagslova § 5-23.

§ 12 STYRET

Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer. Første varamedlem skal alltid innkalles til styremøtene.

De av generalforsamlingen valgte 4 styremedlemmer velges for et tidsrom av to år. Leder og varamedlemmene velges for ett år. Styret velger nestleder og eventuelt sekretær blant sine medlemmer.

Tillitsvalgte kan gjenvelges.

§ 13 STYRETS OPPGAVER OG VEDTAK

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styremøte innkalles av lederen. Krever et styremedlem, forretningsfører/regnskapsfører eller revisor at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøter ledes av lederen eller i lederens fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede, velger styret en møteleder.

Styret kan treffe vedtak når minst tre styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede på møtet og minst tre stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger i henhold til burettslagslova.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

(c) salg eller kjøp av fast eiendom,

(d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

(e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styret har rett til å gjennomføre refinansiering av lagets lån, såfremt lånesummen ikke økes.

Styret har plikt til å søke å løse uenigheter mellom andelseiere.

§ 14 FIRMATEGNING

Lederen (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn (signaturrett). Styret kan gi prokura.

§ 15 GENERALFORSAMLING

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen som ledes av styrets leder eller – dersom generalforsamlingen beslutter det – av en møteleder valgt av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år så snart regnskap og beretning foreligger, og senest innen 20. juni.

Alle andelseiere har rett til å være tilstede i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha felles fullmektig.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, revisor eller minst 1/10 av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse. Årsregnskap, årsmelding og revisjonsberetning skal vedlegges innkallingen til ordinær generalforsamling.

Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20, dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen, når det framsettes krav om det, senest fire uker før generalforsamlingen. Sak som en andelseier ønsker framlagt for generalforsamlingen ledsages av styrets innstilling der det er naturlig.

Ordinær og ekstraordinær generalforsamling kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er klart angitt i innkallingen.

§ 16 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av protokollfører og av minst en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
2. Årsberetning fra styret
3. Årsregnskapet, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Godtgjøring til styret og revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer. Sistnevnte velges i nummerorden.
7. Valg av valgkomité. Komitéen konstituerer seg selv.
8. Valg av et plan- og arkitekturutvalg (PAU) og eventuelt valg av andre utvalg.

§ 17 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Valg av styre skal foregå skriftlig dersom møteleder eller minst én av de fremmøtte andelseiere krever det. Avstemning i andre saker skal foregå skriftlig dersom møteleder eller minst 1/10 av de frammøtte andelseiere krever det.

Hver andel har én stemme, selv om andelseier eventuelt har flere andeler (jf. § 3).

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor valg og vedtak føres inn. Undertegnet protokoll distribueres til alle andelseiere, normalt innen to uker etter generalforsamlingen.

§ 18 INHABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående, i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 19 TAUSHETSPLIKT

Tillitsvalgte, forretningsfører/regnskapsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 20 MINDRETALLSVERN

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører/regnskapsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller for laget.

§ 21 REVISJON

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i vedkommendes sted. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er sagt i innkallingen at det vil bli fremmet forslag om dette. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 22 VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 23 FORHOLDET TIL LOV OM BURETTSLAG

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller av husordensreglene, gjelder Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 med senere endringer.

Husordensregler for Husebygrenda Borettslag

Revidert og vedtatt av generalforsamlingen 2023

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å verne om borettslagets felles eiendom og å bidra til godt naboskap, trivsel og trygghet. Alle beboere forventes å bruke boligen og utearealene med fornuft, vise hensyn og respektere hverandres rådighetsområder og interesser.

Beboerne er forpliktet til å følge husordensreglene. Det vises også til borettslagets vedtekter som regulerer en rekke rettigheter og plikter knyttet til boligene og fellesarealer.

2. Bruk av boligen – hensynet til naboer

2.1 Om ro i boligen med rådighetsområdet

Boligen med rådighetsområde skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Beboerne skal ta hensyn til at det kan være lytt mellom boligene. Før kl. 07.00 (kl. 09.00 i helgene) og etter kl. 23.00 bør det normalt være ro i og utenfor boligen.

Naboer bør varsles i forkant av større arrangementer på kveldstid.

2.2 Om ansvarsdeling i tomannsboliger

Andelseiere i tomannsboliger er i fellesskap ansvarlige for vask og vedlikehold av felles ytterdør, vinduer, ganger, trapper og fellesrom, samt for felles strømanlegg, skifte av lyspærer og sikringer.

2.3

Husebygrenda har etablert støyskjermer for å begrense støyforurensning fra Sørkedalsveien. Enkelte andelseiere har utkjøring fra rådighetsområde direkte ut i Sørkedalsveien gjennom port. Disse portene skal generelt være lukket til enhver tid, både for å sikre minst mulig trafikkstøy og for å sikre barn fra å løpe ut i Sørkedalsveien. Andelseiere som har utkjøring gjennom port plikter derfor å påse at porten er lukket når denne ikke er i bruk. Andre andelseiere har rett til å lukke port på tilstøtende eiendom, dersom denne åpenbart ikke er i bruk. Som åpenbart ikke i bruk regnes de tilfeller der det ikke har vært inn- eller utkjøring på 30 minutter

3. Bruk, stell og vedlikehold av rådighetsområdet

Enhver andelseier har ansvar for vedlikehold av sin del av rådighetsområdet. Vedlikehold av rådighetsområdet må foregå innenfor rammene fastsatt i punkt 6.3 i kommunal Reguleringsplan for Husebygrenda:

6.3 Utomhusarealer

Hagene skal bevares med sin grønne karakter med blomster, busker, trær og plener.

Det tillates ikke vintergrønne hekker.

Terrenget, gangveier, stier og hageelementer som hellelegninger, steinsettinger, murer skal bevares. Større trær med stammeomkrets over 90cm, målt 1m over terreng, skal bevares. Større trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand, skal erstattes med nye trær av samme art.

Endring eller inngrep i eksisterende terreng er ikke tillatt med unntak av:

- *støyskjerm jf. §3.4*
- *plankartets internveier*
- *graving maks 0,3m ned for planting av busker eller annen vegetasjon, eller forankring av mindre utomhuskonstruksjoner som lekestativer*
- *graving innen eksisterende traseer for vvs eller elektriske føringer*
- *graving innen 4,0 m fra eldre grunnmur for boligbebyggelse*

Hvis det vurderes dispensasjon fra denne bestemmelsen skal Byantikvaren varsles i forkant for vurdering av behov for arkeologisk registrering jf. § 7.»

Felling av trær og beskjæring

Felling av trær

Felling av trær med stammeomkrets over 90cm, målt en meter over bakken, skal søkes og må gjøres ihht pbe's bestemmelser.

Slik søker du om tillatelse

Først må du sende nabovarsel.https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/slik-sender-du-byggesoknad-pa-egen-hand/nabovarsel-article3122.html

Når svarfristen for naboene har gått ut, sender du inn en søknad om dispensasjon til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no<mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no>. Det finnes ikke et eget skjema, så skriv en tekst som inneholder:

-
  -
    - *begrunnelse for hvorfor du vil felle treet*
    - *en beskrivelse av treets art, stammeomkrets og tilstand*
    - *et kart hvor treet er avmerket*
    - *fotodokumentasjon av treet*
    - *dokumentasjon fra en sertifisert trepleier (arborist), hvis treet er skadet eller kan skade bygninger eller personer*
    - *kopi av kvittering for nabovarsel og eventuelle uttalelser fra naboene*
      -

- *<u>Beskjæring av trær</u>*
- *Følgende regulering kommer til anvendelse: Du trenger ikke søke for å beskjære trær som er vernet i reguleringsplanen. Beskjæring anses som vedlikehold, og bør skje i samråd med en trepleier (arborist). En arborist vil kunne sikre at beskjæringen ikke ødelegger for treets vekstvilkår.*
-
- *Av hensyn til naboer, HMS, fare for at trær dør som følge av feil utført beskjæring ble det på generalforsamling 2019 besluttet at det er ønskelig å etablere en prosess som sikrer at de overnevnte punkter adresseres. Følgende prosess/ regler for håndtering av trær som ønskes beskåret er implementert:*

1. Styret skal alltid informeres ved beskjæring og gi sin □lslutning for beskjæring av trær med stammeomkrets over 90cm

2. Trepleier/arborist» skal alltid rådføres (for eksempel AB trepleie). Styret deltar ved behov/ ønske

3. Profesjonell <u>skal</u> uføre arbeidet for beboers kost med mindre tre er sykt eller på annen måte representerer en fare.

Beplantning: Andelseier plikter å vedlikeholde plener, hekker, busker og trær. Beplantning skal ikke bryte med Grendas helhetsinntrykk. Vekster skal holdes innenfor eget rådighetsområde.

Trær, hekker og busker skal ikke hindre fri og trygg ferdsel på veiene eller vokse til sjenanse for naboer. Beplantning eller annet som bryter med helhetsinntrykket, for eksempel trær som fratar utsikt, er ikke tillatt.

Av vedlikeholdshensyn må busker og trær holdes klar av bygningene. Klatreplanter som plantes ved le- og skillevegger eller tørkestativer skal holdes klar av husveggene. Større trær som feller blader på takene fører til tette takrenner og råteskader på vannbord og panel og mosedannelse på taket. Dette gir redusert levetid for taksteinen.

Trær og busker som står svært nær husveggen hindrer opptørking av panelet, og forårsaker råteskader. Andelseierne plikter å sørge for beskjæring og eventuelt fjerning av vegetasjon som kan øke borettslagets vedlikeholdsutgifter.

Snørydding: Beboerne har selv ansvar for snørydding og sandstrøing på gangveier langs rådighetsområdet og på stikkveier fra hus til kjørevei. Beboere som deler stikkvei, må dele på snørydding. Det oppfordres til å bistå beboere som trenger hjelp med måking og strøing.

Tørkeplasser: Eventuelle tørkeplasser ved husene disponeres etter tur. Vedlikehold av tørkeplassene (f.eks. maling) er brukernes ansvar.

Avfallsbeholdere skal stå lett tilgjengelig for tømming. Plassering av avfallsbeholdere kan avgjøres av styret. Se punktet Avfallshåndtering i dokumentet *Praktisk informasjon* om kommunale regler for plassering.

4. Husdyrhold

Husdyrhold er kun tillatt etter styrets samtykke. Det skal søkes før anskaffelse av husdyr. For tomannsboliger skal en skriftlig uttalelse fra nabo legges ved søknaden. Hvis husdyr er til sjenanse for naboer, kan gitt tillatelse trekkes tilbake. Det vises generelt til gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder.

5. Skadedyr og sopp

Beboerne må straks melde fra til styret hvis det oppdages sopp, veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen. Styret har inngått avtale med eget firma som inspiserer og rapporterer jevnlig med tanke på rotter.

Hvis det er påvist skadedyr eller sopp i en bolig, må beboeren for egen regning gjøre det nødvendige for å få gjort boligen ren, og må ellers rette seg etter de pålegg styret gir.

6. Parkering og biloppstillingsplass

Motorkjøretøy må ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen eller er til ulempe eller sjenanse for naboene.

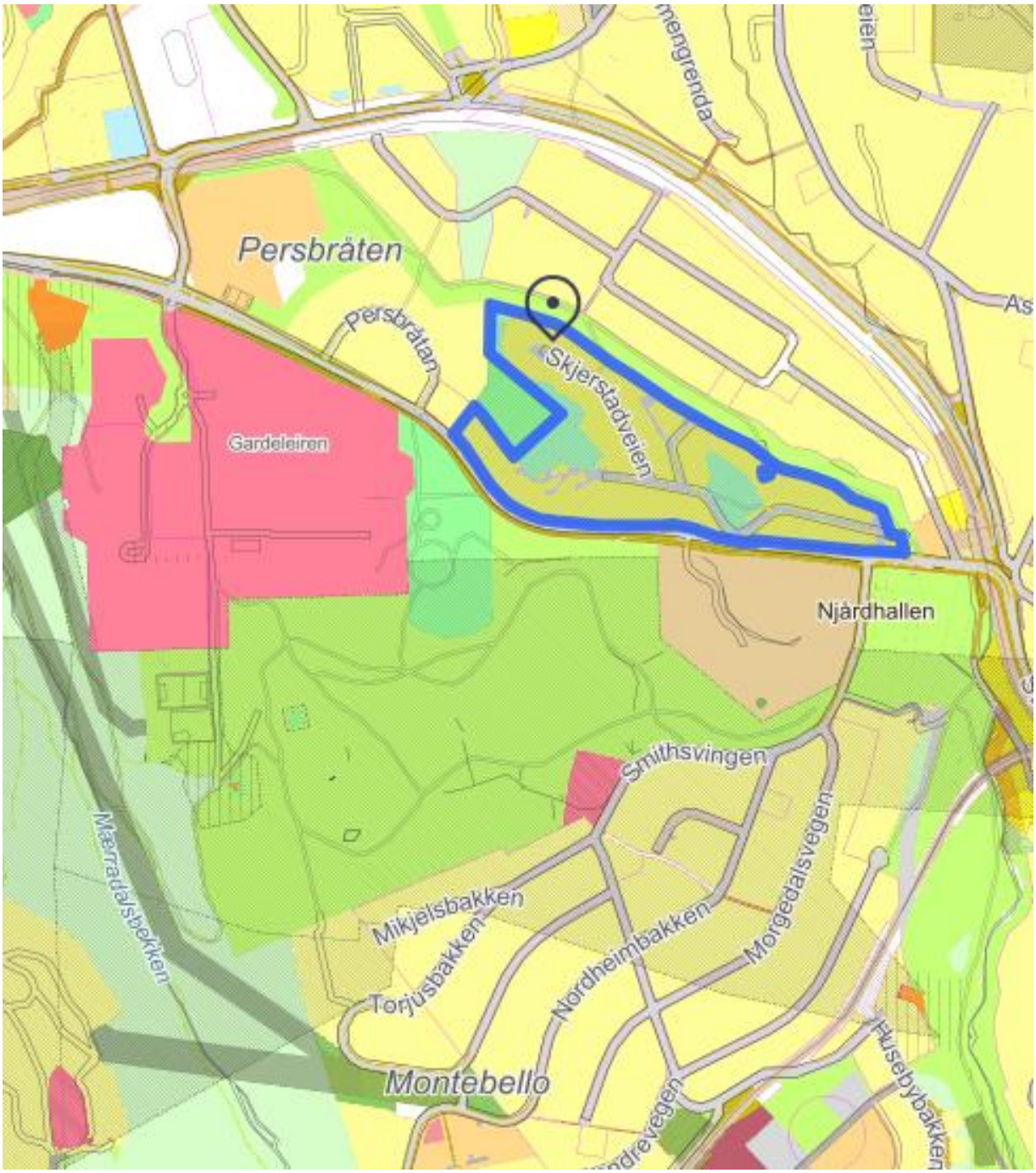
Parkering på andre deler av borettslagets eiendom utover eksisterende og merkede parkeringsplasser er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Den enkelte borettshaver har anledning til å legge heller, asfaltere eller lignende på en del av sitt rådighetsområde for å lage biloppstillingsplass. Dette må imidlertid søkes om og godkjennes av styret. Det er ikke anledning til å legge innkjøring til en slik plass over et fellesområde. Det er heller ikke tillatt å reservere parkering på annen måte på veier og fellesområder.

En garasjeplass tildelt etter borettslagets garasjeplan (jf. punkt 17.2 i Bygningsmessige arbeider, endringer og tiltak på boligen) innebærer ikke uten videre at plassen kan benyttes til biloppstillingsplass, spesielt ikke dersom garasjeplassen er tildelt på en annen andelseiers rådighetsområde eller på fellesområde. Dersom en andelseier ønsker å bruke sin tildelte garasjeplass som biloppstillingsplass, må dette godkjennes av styret.

7. Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall.


Persbråten
Persbråtan
Skjerstadveien
Gardeleiren
Njårdhallen
Smithsvingen
Mikjelsbakken
Torjusbakken
Nordheimbakken
Morgedalsvegen
Montebello

Kolle 3

G.nr. 32	B.nr. 102
Tomt nr.	
Parsell nr. 3	
Bilag nr. A	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 3355
Dat. 4/6-48
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT 5. Lyst 46.

angående Våningshus

MATERIALTILLATELSE
Foreligger

Eier:
Aker Boligbyggelag.

adr. Torggt. 14. Oslo.

Anmelder:
Arkt. mne. Bjarne Louis Strøm
Helge Hoel
adr. Kr. Hans gt. 13. Oslo.

Sted:
Husebygrenda.

Tomt nr.

til

Sendt vegsjefen: 16/6-48.

Retur: 21/7-48.

Gebyr: 16/8-1948.

Tillatt påvist:

Ferdigattest:

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Vegsjef: (angl. veg) 28/9-48.

Brannsjef: 28/9-48.

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Murm-og tømmerm. Gjermund Wåle, Til 1ste bjelkelag.
Kort sendt 28/9-1948.

Bebygget areal:
1. etasje. 219
2. etasje. 195

Garasje

Uthus

Fasaderåd: 17/6.48 R.V.

Brannsjef:

Helseråd:

Regl. vesen:

Fasaderåd 16/6-48

Gravnintillatelse sendt 8/9-1948.

Bilag:
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
19/6-48 V.M.

KEDFOTOGRAFERT - 19 #

BYGNINGSRÅDET I OSLO
Mottatt 1 2 [illegible] 1948.
D.J.nr. 33353
Gnr. 32 Bnr. 103 p3
Bl.nr. 5

lemk. (2,5)

målsetning 1 og 2 etg. plan (lcm)

målsetning i kjeller (step)

differanse = 2.

detalj av svill, mål 1:10.

18 Påskrevne bredde og høydemål på dører er utvendige karmmål.
Rislrenne eller gjelder lendige høyder.

95 143 102 103 216 37 143 82,5

250

E=140x130 III 80x210 I 100x210 II 90x210 105 277 kjøkken 73 S.1 60 13 200 entre 262,5 arbeidsrom

B=142x210 C=208,5x170

stue

247

95 143 102 103 216 37 143 82,5

250

E=140x130 III 80x210 I 100x210 II 90x210 105 277 kjøkken 73 S.1 60 13 200 entre 262,5 arbeidsrom

B=142x210 C=208,5x170

stue

247

95 143 102 103 216 37 143 82,5

250

E=140x130 III 80x210 I 100x210 II 90x210 105 277 kjøkken 73 93 210 entre 275 arbeidsrom

B=142x210 C=208,5x170

stue

247

95 143 102 103 216 37 143 82,5

134

314,5 145 262,5 241 95 107 145 262,5 241 15 107 145 262,5 211 95

2211,5 2211,5

1 etasje alle mål er råm-mål

A

B

C

HUSEBYGRENDA 3-20

dato 20.6.1947

SJARNE LOUIS MOHR og HELGE HOEL
ARKITEKTER M.N.A.L.

REV.

1:50

FOTOGRAFERT 19

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 12 JUNI 1948
D.J.nr. 03355
Gnr. 32 Bnr. 103 p3
Lf.nr. 6

soverom 4. 26,3

soverom 3. soverom 2. soverom 1.

soverom 3. soverom 2. soverom 1.

A B C

ang. ventilasjon henvises til varmekonsulentens tegn.

3-2-48 rett skaper nummerert, ikke C som i mangler

2den etasje.

alle mål er tom-mål!

HUSEBYGRENDA 3-203

plan av 2den etasje 20-6-1947

BJARNE LOUS MOHR og HELGE HOEL
ARKITEKTER M. N. A. L.
KR. AUGS GT. 13. OSLO
TLF 36[illegible]

BN. MÅL 1:50 REV: 24/8-48 7/9-48

NEOFOTOGRAFERT 19 X
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 1 2 OKT
D.J.nr. 03353
Gnr. 32 Bnr. 103 P3
Gl.nr. 4

2723.0

A

B

C

vaskerom 275.
ski, sykler 381.
trappehus se tegn. nr. 314
265,5
brendsel
arbeidsrom etc.
ventil 8"x8"
5 cm trevilpl.
F. 100x45
F. 200x45
ildfast utgravet
trappehus
70x200 III
80x200 II
90x200 VIII
30x200 IV
15 cm trevilpl. + gress
5 cm trevilpl.
G 22x45
6"x6"
8"x8"
8"x8" ventil
Ø 13
Ø 16
Ø 20
Ø 25
Ø 30
Ø 40
Ø 50
Ø 60
Ø 100
Ø 150
Ø 200
Ø 250
Ø 300
Ø 350
Ø 400
Ø 450
Ø 500
Ø 600
Ø 700
Ø 800
Ø 900
Ø 1000
Ø 1100
Ø 1200
Ø 1300
Ø 1400
Ø 1500
Ø 1600
Ø 1700
Ø 1800
Ø 1900
Ø 2000
Ø 2100
Ø 2200
Ø 2300
Ø 2400
Ø 2500
Ø 2600
Ø 2700
Ø 2800
Ø 2900
Ø 3000
Ø 3100
Ø 3200
Ø 3300
Ø 3400
Ø 3500
Ø 3600
Ø 3700
Ø 3800
Ø 3900
Ø 4000
Ø 4100
Ø 4200
Ø 4300
Ø 4400
Ø 4500
Ø 4600
Ø 4700
Ø 4800
Ø 4900
Ø 5000
Ø 5100
Ø 5200
Ø 5300
Ø 5400
Ø 5500
Ø 5600
Ø 5700
Ø 5800
Ø 5900
Ø 6000
Ø 6100
Ø 6200
Ø 6300
Ø 6400
Ø 6500
Ø 6600
Ø 6700
Ø 6800
Ø 6900
Ø 7000
Ø 7100
Ø 7200
Ø 7300
Ø 7400
Ø 7500
Ø 7600
Ø 7700
Ø 7800
Ø 7900
Ø 8000
Ø 8100
Ø 8200
Ø 8300
Ø 8400
Ø 8500
Ø 8600
Ø 8700
Ø 8800
Ø 8900
Ø 9000
Ø 9100
Ø 9200
Ø 9300
Ø 9400
Ø 9500
Ø 9600
Ø 9700
Ø 9800
Ø 9900
Ø 10000

Kjeller

dle mål er mur- og støpemål!

HUSEBYGRENDA

plan av kjeller

3.-201

20-6-1947

BJARNE LOUS. MOHR og HELGE HOEL
ARKITEKTER M. N. A. L.
KRISTENSEN GT. 13. OSLO
TLF. 333 929

MÅL 1:50

rev.: 26-9-47
26-7-47
1-8-47



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Skjerstadveien 5

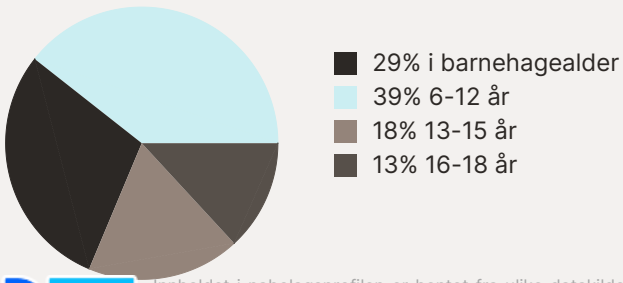
Offentlig transport

Holmen Linje 2	6 min 0.5 km
Makrellbekken Linje 2N	7 min 0.6 km
Hoff Linje 13	7 min 3.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 9.6 km

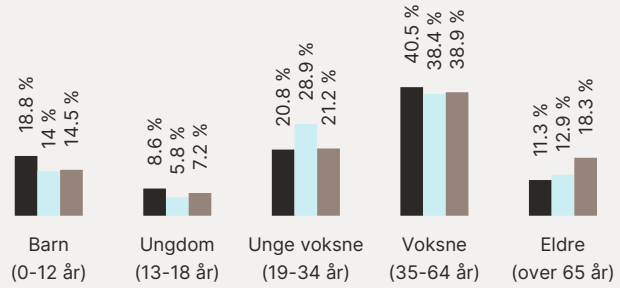
Skoler

Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 475 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	15 min 1.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Persbråten	1 191	494
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Husebygrenda barnehage (3-5 år) 18 barn	4 min 0.3 km
Snippen FUS barnehage (1-5 år) 29 barn	11 min 0.9 km
Huseby barnehage (1-5 år) 192 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

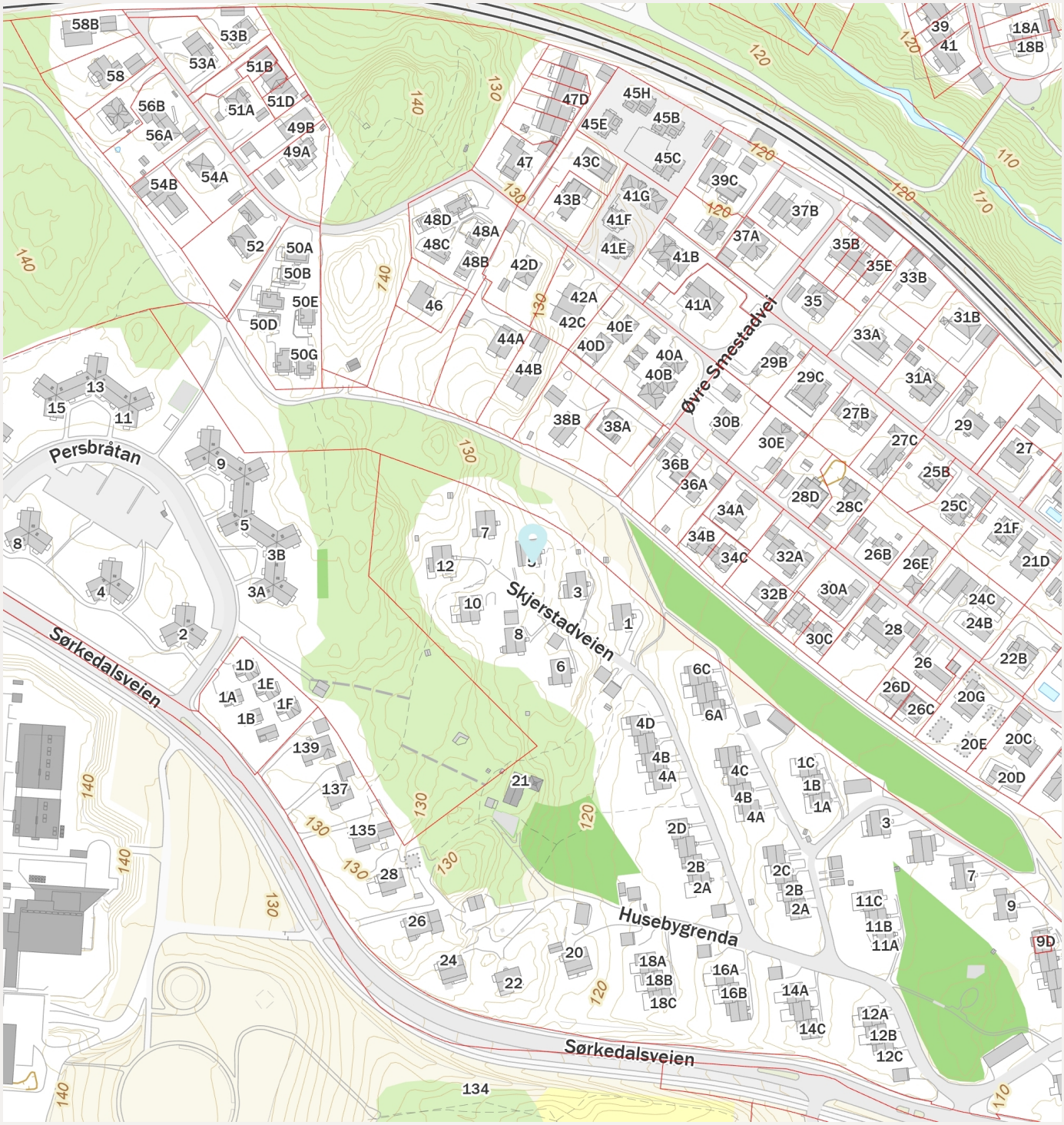
Coop Extra Makrellbekken	7 min
Rema 1000 Stasjonsveien	8 min

Sport

Øvre Smestad Vel, fotball gressb... Ballspill	1 min 0.1 km
Njårdhallen Aktivitetshall	7 min 0.6 km
SATS Njårdhallen	7 min
Hovseter Velvære	16 min

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025